

## **Referat – styringsdialogmøde**

### **med Gentofte Almennyttige Boligselskab**

*Mandag den 30. oktober 2017 kl. 14.00 – mødelokale 369*

#### **Deltagere**

For Gentofte Almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet")

- Mette Labori Olsen, formand for Boligselskabets bestyrelse
- Karin Løvig Hauge, næstformand for Boligselskabets bestyrelse
- Andreas Lyduch, DAB som administrator for Boligselskabet

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Marianne Lincke Christensen, leder Social og Handicap Myndighed
- Christina Frederiksen, juridisk konsulent, JURA (referent)

#### **Dagsorden**

1. Velkomst og præsentation
2. Anvisning af boliger
3. Status boligrammeaftale
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat
6. Effektiviseringer jf. den politiske aftale herom mellem regeringen, BL og KL.
7. Eventuelt

#### **Punkt 1. Velkomst og præsentation**

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

#### **Punkt 2. Anvisning af boliger**

I forlængelse af drøftelserne på sidste års styringsdialogmøde omkring antallet af ledige boliger og anvisning af disse til Kommunen, påpegede Kommunen, at det er vanskeligt at gennemskue tallene, som er forskellige i henholdsvis styringsrapporterne, fraflytningsstatistik og den redegørelse Kommunen modtog i forlængelse af sidste års styringsdialogmøde.

Parterne drøftede nogle mulige årsager til de afvigende tal, og aftalte, at Boligselskabet efter mødet skulle fremsende en oversigt over alle de adresser i henholdsvis Bækkebo Park, Nymosehuse og Kildebakkehuse, som var anvist til Kommunen i medfør af almenboliglovens § 59. Kommune vil herefter gennemgå listen sammen med Boligselskabets administrator.

Fremadrettet blev det aftalt, at en flytning, medmindre andet angives, tæller med i det år, hvor boligen er klar til indflytning. Det blev endvidere aftalt, at Boligselskabet i de fremtidige styringsrapporter skal kontrollere de tal, som systemet automatisk indsætter og knytte bemærkninger til tallene, hvis nogle af flytningerne er som følge af bytninger (som ikke tæller med i fordelingen af boliger henholdsvis til Kommunens anvisning og til ventelisten) eller interne flytninger (som tæller med i fordelingen af boliger henholdsvis til Kommunens anvisning og til ventelisten).

Boligselskabet påpegede, at den kommunale anvisningsret på 90 % af boligerne Bækkebo Park, sammenholdt med at beboere i en af Boligselskabets afdelinger har fortrinsret til ledige boliger også i de andre afdelinger, medfører, at der kun sjældent tildeles ledige boliger til den eksterne venteliste. Parterne drøftede mulighederne for at begrænse adgangen til interne flytninger mellem afdelingerne eller at reservere nogle "venteliste boliger" til den eksterne venteliste.

### **Punkt 3. Status på boligrammeaftale**

Kommunen redegjorde for, at den nedsatte styregruppe med deltagelse af Andreas Lyduch havde udarbejdet udkast til en boligrammeaftale, hvor de forskellige boligorganisationer i Gentofte Kommune skulle bidrage med et antal boliger fastsat på baggrund af boligorganisationens størrelse og sædvanlige fraflytningsfrekvens i boligerne. Styregruppens udkast til rammeaftalen blev fremlagt på et møde før sommerferien, men en af de største boligorganisationer har efterfølgende meddelt, at boligorganisationens bestyrelse ikke ønskede at tiltræde aftalen.

Kommune bad Boligselskabet overveje, om Boligselskabet ville være villige til at stille med det i boligrammeaftalen fastsatte antal boliger, selvom ikke alle andre boligorganisationer deltog i aftalen.

### **Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport**

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger.

Kommunen noterede, at Boligselskabet samlet set har vurderet, at Boligselskabet opnår tilfredsstillende resultater og igangsætter passende initiativer til imødegåelse af udfordringer.

Kommunen noterede dog samtidig, at Boligselskabet har oplyst, at der er nogle problemer i Bækkebo Park, hvor afdelingsbestyrelsen er opløst, og der opleves problemer med enkelte beboere, som medfører utryghed hos de øvrige beboere. Boligselskabet oplyste, at der efterfølgende er valgt en ny afdelingsbestyrelse, og at de beboere, der har givet anledning til de største problemer, er fraflyttet afdelingen.

Kommunen oplyste, at Boligselskabet fortsat kan kontakte Socialpsykiatrisk center på Stolpegårdsvej 24 v/Charlotte Nylykke på tlf. 39987250/24238525, eller kommunens Social og Handicap Myndighed v/Marianne Lincke Christensen på tlf. 38986166 eller på mail [socialoghandicap@gentofte.dk](mailto:socialoghandicap@gentofte.dk), hvis de er bekymrede for en beboer. Kommunen gjorde dog opmærksom på, at man grundet tavshedspligt ikke har mulighed for at give Boligselskabet konkrete tilbagemeldinger på deres henvendelser, men at alle henvendelser bliver noteret og behandlet af de relevante fagpersoner. Kommunen understregede dog, at man ikke har nogen tvangsbeføjelser overfor beboerne, og at det kan ofte tage tid at afhjælpe problemer.

Boligselskabet efterspurgte endvidere, at nye beboere blev informeret om de ekstraudgifter og forpligtelser der er forbundet med at bo i rækkehus fremfor i lejlighed, og at nye beboere generelt blev bedre informeret om de regler og procedurer der gælder i den pågældende afdeling. Kommune oplyste, at man altid gør sig umage i forbindelse med anvisningen af nye beboere, og at man blandt andet benytter DAB's materiale til at informere beboerne, men at man vil overveje, om der kan gøres mere i den forbindelse.

Kommunen opfordrede samtidig Boligselskabet til at vende tilbage, hvis de havde flere konkrete ideer til forbedringen af det boligsociale arbejde.

Kommunen noterede, at Boligorganisationens udgifter til administrationsbidrag ligger under benchmark, og tillige et pænt stykke under gennemsnittet for boligorganisationerne i Gentofte Kommune.

Kommunen spurgte ind til det forholdt, at flere afdelingers henlæggelser ligger betydeligt over benchmark, og at Boligselskabets dispositionsfond også er betydeligt over benchmark. Boligselskabet oplyste i den forbindelse, at særligt Nymosehuse og Kildebakkehuse er ældre ejendomme, hvor der er behov for fremtidssikring. Boligselskabet oplyste endvidere, at mange beboere bor så længe i boligerne, at istandsættelsen ved fraflytning sker på udlejers regning, hvorfor det også er nødvendigt at der er afsat midler hertil.

Kommune spurgte endvidere ind til det forhold, at både Boligselskabet og samtlige afdelinger har genereret overskud i 2016, og for nogle afdelingers vedkommende betydelige overskud. Boligselskabet oplyste, at man ikke budgetterede med overskud, men at de ofte var en konsekvens af effektiviseringer eller udskudte arbejder.

Boligselskabet oplyste, at der er en igangværende reovering af boligerne i Kildebakkehuse, hvor der bl.a. bliver udskiftet vinduer. Arbejderne forventes færdigt i løbet af vinteren. Herudover planlægger afdelingerne Kildebakkehuse og Nymosehuse en fælles kloakreovering om 2-3 år.

#### **Punkt 5. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat**

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen henholdsvis Boligselskabets og de enkelte afdelingers regnskaber for 2016.

Kommune spurgte ind til, at der i regnskabet for Charlottenlund Park er henlagt større beløb, end afdelingens likvide beholdning, hvilket revisor også bemærker i revisionsprotokollatet. Boligselskabet oplyste, at det skyldes, at man har en vedligeholdelsesplan omfattende opgaver fordelt over en længere årrække, men at man kun budgetterer med likvide midler til at dække de vedligeholdelsesopgaver, som forventes iværksat indenfor 2-3 år.

Kommune oplyste herefter, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning.

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Boligselskabet eller Kommunen.

#### **Punkt 6. Effektiviseringer jf. den politiske aftale herom mellem regeringen, BL og KL**

Boligselskabet oplyste, at de i kraft af DAB's involvering i forarbejdet til den politiske aftale meget tidligt har fokuseret på effektiviseringer, og at de drøftes bredt i organisationen både på bestyrelsesniveau og med ejendomsfunktionærerne og beboerne.

Kommunen noterede med tilfredshed, at Boligselskabet allerede har mange drøftelser og igangsat flere initiativer med henblik på at sikre effektiviseringer på en lang række områder.

#### **Punkt 7. Eventuelt**

Boligselskabet oplyste, at der i flere andre kommuner, blandt andet i Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe, deltager politikere i styringsdialogmøderne, og at Boligselskabet ville se positivt på, hvis lignende ordninger også kunne etableres i Gentofte Kommune.

Hverken Kommunen eller Boligorganisationen havde yderligere at tilføje under punktet.